DEFFERRARD & LANZ
CONSEILS EN FINANCEMENT IMMOBILIER

L'AVIS DE L'**EXPERT** EN FINANCEMENT IMMOBILIER

LE DOSSIER

3e pilier A, B ou C: mode d'emploi Partie 1/3

Tout d'abord, un bref rappel au sujet de la prévoyance individuelle: le 3e des piliers de la prévoyance en Suisse, la prévoyance individuelle, est une épargne personnelle et volontaire ouverte à tous – que nous soyons salariés ou non - visant à compléter les prestations des 1er (AVS/AI) et 2e piliers (LPP) en matière de revenus à la retraite et/ou de couverture des risques (incapacité de gain, décès). Ce troisième volet de prévoyance laisse la possibilité de fixer soi-même son effort financier et les buts à atteindre, selon un planning défini. Cette prévoyance de capitalisation individuelle se subdivise entre le 3e pilier A, le 3e pilier B et, peut-être bientôt, le 3e pilier C.

Le 3e pilier A ou «prévoyance liée» est le plus connu, du fait de ses avantages fiscaux, alors que le 3e pilier B ou «prévoyance libre» est celui dont le capital global est le plus important et représente 1,5 à 2 billions de francs en Suisse! En effet, le 3e pilier «libre» englobe toute sorte de formes d'épargne personnelle, telles que: carnet d'épargne, placements en actions et ou obligations, assurances vie, investissements dans l'immobilier, etc.
Dans le cadre d'un financement hypothécaire, les possibilités offertes par les 3es piliers «banque» ou «assurance» sont utilisées lors de la mise en place d'un amortissement indirect.
En ce qui concerne le 3e pilier «assurance» en primes périodiques: quand et pourquoi choisir une prévoyance liée plutôt que libre? Quelles sont les différences significatives entre les deux? Qu'en est-il de la fiscalité? Voilà les questions auxquelles nous allons répondre.

• Commençons par le troisième pilier A dit *«lié»*.
Ce système de prévoyance existe depuis 1987. Il est régi par l'ordonnance du 13 novembre 1985 sur les déductions admises fiscalement pour les cotisations versées à des formes, reconnues de prévoyance (OPP3).
Peut y souscrire un salarié assujetti à une LPP jusqu'à hauteur de CHF 6365.-/an, ou un travailleur ou indépendant sans LPP jusqu'à 20% du bénéfice net de l'activité, à concurrence du montant maximum de CHF 31 824.-/an. Ces déductions maximales sont valables pour 2008.
La durée se rapporte uniquement à une activité lucrative, et les prestations ne peuvent être versées que 5 ans avant que l'assuré atteigne l'âge de l'AVS, soit 59 ans pour les femmes et 60 ans pour les hommes. Les prestations sont échues au plus tard lorsque le souscripteur atteint l'âge légal de la retraite AVS.
Un versement anticipé des prestations de vieillesse peut survenir avant cette limite de 5 ans lorsque le rapport de prévoyance est résilié pour l'une des raisons suivantes: le preneur s'établit à son propre compte ou change d'activité indépendante, il quitte définitivement la Suisse, il bénéficie d'une rente d'invalidité entière, il utilise la prestation pour augmenter des cotisations dans une institution de prévoyance LPP.
En ce qui concerne le financement du logement, en résidence principale uniquement, il est possible de demander un versement anticipé de tout ou partie de la valeur de rachat pour constituer des fonds propres lors de l'achat ou pour amortir sa dette hypothécaire. Le consentement du conjoint est alors demandé.
A l'échéance de la police, les prestations en cas de vie d'un 3e pilier sont versées au preneur de contrat, qui doit être également la personne assurée. En cas de décès, les bénéficiaires sont le conjoint survivant, à son défaut les enfants ainsi que les personnes que le défunt a entretenues de façon substantielle, ou qui avaient formé avec lui une communauté de vie ininterrompue d'au moins 5 ans immédiatement avant le décès, ou qui doivent subvenir à l'entretien d'un ou de plusieurs enfants communs. Puis, les parents, les frères et sœurs et les autres héritiers.
Les salariés et les indépendants peuvent déduire les primes de leur revenu pour l'impôt fédéral direct, les impôts cantonaux et communaux.
La valeur de rachat qui se constitue en cours de contrat n'est pas déclarée dans la fortune. Les prestations en capital feront l'objet d'un impôt unique lors du versement, ceci de manière distincte des autres revenus et à un taux réduit. En cas de décès, un impôt sur les successions, en plus de l'impôt unique, pourra s'appliquer dans certains cantons.
Après ces explications, il ressort effectivement que la prévoyance «liée» comporte nombre de contraintes que l'avantage fiscal ne compense pas toujours… ■

DEFFERRARD & LANZ
CONSEILS EN FINANCEMENT IMMOBILIER

Taux d'intérêts hypothécaires du 25.01.2008, pour 80% (voire 100%) de la valeur de votre appartement, votre villa, votre immeuble locatif résidentiel.

Type de taux	excellent	très bon	bon
Construction	2.5 % net	2.75+1/4 %	3.00+1/4 %
Variable	3.000 %	3.125 %	3.250 %
Libor 3 mois	3.250 %	3.450 %	3.650 %
1 an	3.030 %	3.180 %	3.330 %
2 ans	2.840 %	2.950 %	3.140 %
3 ans	2.850 %	3.000 %	3.150 %
4 ans	2.970 %	3.120 %	3.270 %
5 ans	3.090 %	3.240 %	3.390 %
6 ans	3.200 %	3.350 %	3.500 %
7 ans	3.310 %	3.460 %	3.610 %
8 ans	3.410 %	3.560 %	3.710 %
9 ans	3.500 %	3.650 %	3.800 %
10 ans	3.590 %	3.740 %	3.890 %
15 ans	3.860 %	4.010 %	4.160 %
20 ans	4.300 %	4.400 %	4.500 %

80% des clients de DEFFERRARD & LANZ SA obtiennent un taux excellent ou très bon !

www.d-l.ch

Genève	*Nyon*	*Lausanne*	*Vevey*
022 799 44 75	022 363 07 75	021 641 15 75	021 922 89 75